



Bufete Frau

Lawyers Anwälte

Specialists in Real Estate law | *Fachanwälte für Immobilienrecht*

Do you want to buy or sell a home?
We can help you achieve this...



www.bufetefrau.com

We are your Spanish property solicitors with over 20 years experience
Palma | Portals Nous | Sóller | Pollensa | Ibiza
info@bufetefrau.com | +34 971 228 036





José C. Frau Greenfield,
C.E.O. / Geschäftsführer

Bufete Frau leads a new generation of highly qualified professionals to carry out their activity in a United Europe where technology overcomes bureaucracy in favour of improved and more efficient legal advice.

Specialists in foreign investments in Spain by EU citizens and other countries, the office holds a reputable experience for more than 25 years in taxes, real estate, commercial areas civil and labour matters.

With the firm commitment towards quality of service, Bufete Frau supports the new concept of improved planned comprehensive Consulting, more reliable and up to date, whose main object is, without doubt, to make more profitable the investment of each client.

Die Kanzlei Bufete Frau verpflichtet sich einem neuen Weg juristischer Fachberatung. Bester Service, Flexibilität und Effizienz sind die Grundsteine der Firmenphilosophie.

Unser Team bestens geschulter Fachanwälte arbeitet sowohl im nationalen als auch im internationalen Geschäftsfeld eines vereinten Europas. Unser Haus ist spezialisiert auf ausländische Investitionen in Spanien – getätigt sowohl durch EU-Bürger als auch durch Nicht-EU-Bürger. Unsere Kanzlei beschäftigt Fachanwälte für Finanz- und Steuerrecht, Handelsrecht, Zivilrecht, Privat- und Arbeitsrecht.

Im Hinblick auf die Betonung eines exzellenten Servicegedankens arbeitet Bufete Frau auf eine umfassende Unternehmens- und Rechtsberatung hin.

Die wirtschaftlichen und persönlichen Interessen unserer Klienten sowie eine vertrauensvolle Zusammenarbeit stehen für die Kanzlei an erster Stelle.

Innovative und lösungsorientierte Betreuung sowie durch 25-jähriger Erfahrung gekennzeichnete Vertretung zeichnen uns als Kanzlei aus.



Outline procedure of purchase/sale

1

Due Diligence:
Simple registry note,
land registry and
planning situation of
the property.

2

Preparation of option
of purchase and its
final signature.

3

Closure of Due
Diligence Planning
and Legalities.

4

Preparation of the
purchase/sale deed
and assistance at the
signature with the
Notary.

5

After sale arrangements
and registration of the
purchase. Payment of
taxes and process of
the purchase/sale.



Übersicht der Kaufabwicklung

1

Due Diligence:
Grundbuchauszug,
Kataster und baurechtliche
Überprüfung.

2

Vorbereitung des
Kaufoptionsvertrages und
dessen Unterschrift.

3

Abschluss der
baurechtlichen
und steuerlichen
Überprüfungen.

4

Vorbereitung der
Kaufurkunde, Betreuung
beim Notartermin und
Kaufabwicklung.

5

After-Sales-Service mit
den entsprechenden
Steuerzahlungen und
Eintrag des Erwerbs bei
den entsprechenden
Behörden und Ämtern.

Outline procedure of purchase/sale

Übersicht der Kaufabwicklung

- 1 - **Preparation** by Bufete Frau of **prior Report** of the option of purchase (Pre Scan)
 - Negotiations in the **Property Registry Office**.
 - Negotiations in the **Town Hall and Island Consell**.
 - Negotiations in the **Land Registry and other public departments**.
- 2 - Preparation of **reservation contract or option of purchase**.
 - Drawing up of the **Public Deed** between the parties with the Notary, the Real Estate Agency and the Lawyer of the selling party.
- 3 - Delivery of documents to the Notary for his revision and legalization.
- 4 - **Preparation of Deed** of purchase/sale.
 - **Assistance to the signature** in the Notary office.
 - **Process of Deed** of purchase/sale.
 - **Payment of taxes and Property Registry office**.
- 5 - **Yearly taxes**.
 - Change of ownership on the **supply bills**.
 - Change of ownership in the **Land registry office, etc.**

- 1 - **Verfassen des Vorberichtes** zum Kaufoptionsvertrag durch Bufete Frau.
 - Überprüfungen beim **Grundbuchamt**.
 - Überprüfungen beim **Rathaus und beim Inselrat**.
 - Überprüfungen beim **Katasteramt und weiteren Behörden**.
- 2 - Verfassen des **Reservierungsvertrages oder des Kaufoptionsvertrages**.
 - Vorbereitung der **Kaufurkunde** der Parteien mit dem Notar, der Immobilienagentur und des Anwalts des Verkäufers.
- 3 - Einreichen der **Unterlagen beim Notar** zur Prüfung und Protokollierung.
- 4 - **Vorbereitung** der Kauf- bzw. Verkaufsurkunde.
 - **Betreuung** bei der Abwicklung des Notartermins.
 - Ausstellung der **Kaufurkunde**.
 - **Steuerzahlungen und Zahlungen an das Grundbuchamt**.
- 5 - **Jährliche Steuerzahlungen**.
 - Ummeldungen bei den **Versorgungsdienstleistern**.
 - Ummeldung beim **Katasteramt, etc.**



Expenses of the purchase / sale

Initial expenses

- Technical-planning report
- Notary
- Property Registry office
- Plusvalía (payable by the seller)
- Transfer taxes or VAT.

Kosten Kauf / Verkauf

Anfängliche Kosten

- Technischer Bericht des städtischen Sachverständigen.
- Notar.
- Grundbucheintrag.
- Wertzuwachssteuer.
- Grunderwerbssteuer oder Mehrwertsteuer.



Tax obligations after the purchase

If you are the owner of a property or you are thinking of buying a property in Spain, it is important to be aware of **the taxes and legal obligations that this implies.**

Concerning tax matters, the implications can vary depending on whether **you are resident or not.**

The use given to the property also affects the tax implications, this be as investment, rental, sale or as a second home.

Initial expenses

In the purchase of a property there exist **various expenses to be kept in mind:**

- Notary expenses.
- Property Registry office.
- Tax on increase of land value (plusvalía) and transfer tax or fiscal stamp duty (ITP or VAT).
- Expenses specialists or lawyers.
- Bank expenses in the case of purchase with mortgage.

Steuerbelastungen

Wenn Sie Eigentümer einer Immobilie sind oder eine Immobilie in Spanien erwerben wollen, sind Sie verpflichtet **entsprechende Steuern zu zahlen.**

Die Steuerbelastungen hängen davon ab, ob Sie Resident oder Nicht-Resident sind.

Je nachdem welche Nutzung die Immobilie hat, sei es Investition, Miete, Verkauf oder Zweitwohnsitz, werden entsprechende Steuern erhoben.

Anfängliche Kosten

Beim Immobilienkauf fallen bestimmte **Kaufnebenkosten** an, die **Sie berücksichtigen müssen:**

- Notarkosten.
- Grundbuchamt.
- Wertzuwachssteuer (plusvalía), Grunderwerbssteuer (ITP) oder Mehrwertsteuer (IVA).
- Kosten für Sachverständige oder Anwälte.
- Bankkosten im Falle eines Kaufes mit Hypothek.



The above information has been provided as a guide on laws and regulations that are presently in force, however in order to ascertain an accurate individual assessment it is advisable to request a personal review of your situation and circumstances. Laws are subject to change.

Tax obligations after the purchase

Non resident Tax (IRNR)

- The Non resident tax should be paid by all **non residents owning properties in Spain**.
- This tax is calculated through using the **land registry value**.
- **The income from rental of your property in Spain** as a non resident should be declared every quarter.

Council Taxes after the purchase

- Other local taxes are those such as the IBI (Council Rates receipt) and that of the rubbish Collection (Yearly taxes)
- The amount to be paid is based on **the land registry value** stated by the **Land registry office**.
- The receipt is **issued by the local Town Hall** where the property is located and should be paid in the stipulated period of payment, to the contrary a % surcharge may be applied.

Steuerbelastungen

Nicht-Residenten-Steuer (IRNR)

- Die Nicht-Residenten-Steuer muss von allen Nicht-Residenten gezahlt werden, die Immobilien in Spanien besitzen.
- Diese Steuer wird durch den **Katasterwert** ermittelt.
- **Mieteinkünfte einer Immobilie in Spanien** bei Nicht-Residenten müssen jedes Trimester versteuert werden.

Gemeindesteuern

- Zu **den Gemeindesteuern** gehören die **Grundsteuer (IBI: Impuesto de Bienes Inmuebles)** und die **Müllabfuhrsteuer**.
- Der zu zahlende Steuerbetrag wird durch den **Katasterwert der Immobilie** errechnet, der durch das Gemeindekatasteramt festgelegt wird.
- Der Bescheid wird durch die **Gemeinde ausgestellt**, in dem sich die Immobilie befindet und muss in der vorgegebenen Frist bezahlt werden, da sonst eine **Säumnisgebühr** anfallen kann.

The above information has been provided as a guide on laws and regulations that are presently in force, however in order to ascertain an accurate individual assessment it is advisable to request a personal review of your situation and circumstances. Laws are subject to change.

Capital Gains Tax in the case of sale

- This tax is applied on the sale of a property. In the case when the seller is a non resident.
- 3% is charged on the declared selling price and will automatically be withheld by the purchaser as a payment to account of the Non Resident Income Tax for the profit obtained.
- At a later date, the capital gains should be calculated **and if the 3% withheld is above the amount owed, the rebate of the difference should be requested from the Spanish Inland Revenue office.**
- On the other hand should the 3% paid **be less than the tax owed** the difference should be paid to the **Inland Revenue office.**

Wealth Tax (Yearly)

- This should also be paid by the non residents in accordance to the progressive scale as from the minimum amount exempt from Tax.

Inheritance Tax

- This tax is applicable **to residents and non residents.**
- Each Autonomous Region sets its **own quota** concerning the inheritance tax of non residents.
- It is highly recommended that a will be drawn up before a Notary. Non residents may make **a will only for their assets in Spain** and this considerably helps the inheritance proceeding when this moment arrives.

Gewinnsteuer beim Immobilienverkauf

- Diese Steuer fällt bei einem Immobilienverkauf an.
- Bei **Nicht-Residenten** erfolgt ein **Steuereinbehalt von 3% des Verkaufswertes**. Dieser Betrag wird direkt durch die Käuferseite einbehalten und gilt als Abschlagszahlung der Einkommenssteuer über den Gewinn des Verkaufs.
- Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Gewinnsteuer berechnet. Wenn die **einbehaltene Summe von 3% höher ausfällt** als die zu zahlende Steuersumme muss der **Differenzbetrag beim Finanzamt beantragt werden.**
- Im gegenteiligen Fall, wenn die bereits einbehaltenen 3% geringer ausfallen als die **zu zahlende Steuersumme** muss der Differenzbetrag beim **Finanzamt** abgeführt werden.

Vermögenssteuer

- Diese Steuer muss von Nicht-Residenten entsprechend einer progressiven Skala ab einem festgelegten Mindestbetrag bezahlt werden.

Erbschaftssteuer

- Diese Steuer muss in Spanien bei **Residenten und Nicht-Residenten** abgeführt werden.
- Jede einzelne Autonomie hat ihre **eigenen Steuersätze** bei Erbfällen von Nicht-Residenten.
- Es ist sehr empfehlenswert, ein **notarielles Testament** verfassen zu lassen. Nicht-Residenten können ein Testament nur für Ihre Eigentümer in Spanien ausstellen lassen, dies erleichtert erheblich die Erbschaftsabwicklung.

Offices in Mallorca and Ibiza

Büros auf Mallorca und Ibiza



[Portals Nous \(virtual tour 360°\)](#)

Ctra. Palma-Andratx, km 30 - Local 9 - 07181 Portals Nous
+34 971 231 314
portals@bufetefrau.com

[Sóller \(virtual tour 360°\)](#)

Ctra. de Desvío, 82 - 07108 Sóller
+34 971 634 677
soller@bufetefrau.com

[Pollença \(virtual tour 360°\)](#)

Via Pollentia, 39 - 1º A - 07460
+34 971 535 335
pollensa@bufetefrau.com

[Ibiza \(virtual tour 360°\)](#)

Passeig Joan Carles I, 37 - Local 6 - 07800 Ibiza
+34 971 315 371
ibiza@bufetefrau.com

[Palma - Main office \(virtual tour 360°\)](#)

San Miguel, 36 - 1º - 07002 Palma de Mallorca
+34 971 228 036
palma@bufetefrau.com